

政策快览



国开行将设住宅金融事业部

为落实棚改部署，国开行住宅金融事业部即将建立。该部将实行单独核算，采取市场化方式发行住宅金融专项债券，专项用于开展棚改等保障性安居工程业务，并向邮储等金融机构和其他投资者筹资，重点用于支持棚改及城市基础设施等相关工程建设。并且截至2013年底，国开行已累计向保障性安居工程发放贷款6235亿元，贷款余额4363亿元，同业占比近60%；业务覆盖30省（区、市），惠及835万户中低收入家庭。



财政部推PPP模式助地方融资

据悉，财政部力推的PPP（公私合作伙伴关系）模式正在全国多个省市推进。哈尔滨和洛阳作为试点城市，已经通过多个项目先行实践总结经验，而黑龙江、湖南、福建、上海等多个省市正在密集展开调研，着手筹备项目。据了解，PPP是政府和私人企业之间为提供公共产品和服务、基于具体项目的合作融资模式，适用于具有长期稳定收益的基础设施项目建设。PPP模式的推广将有助于解决城镇化过程中普遍面临的融资难题。



房地产海外投资趋热

去年底以来，国内房企频频在海外投资开发用地，据仲量联行的最新研究报告显示，2013年中国海外商业房地产投资总额达76亿美元，同比增长124%。而2012年和2011年的投资额分别为33亿美元和29亿美元。2013年，英国和美国房地产市场吸引中国资本最多，其中英国由2012年13亿美元上升至23亿美元，而美国由2012年的2.64亿美元飙升至31亿美元。在亚太地区，中国对外商业房地产投资则主要集中在澳大利亚和新加坡两地。

创新地产 筑梦春城

2014年昆明春季房地产展览交易会回望

4月14日，为期5天的2014年云南地产文化节暨第十届昆明春季房地产展览交易会完美收官。本届交易会以“创新地产 筑梦春城”为主题，以相对完整的视野，对云南地产开发模式、产品创新、推广运作、营销表达等做了一次全方位的展示、交流和互动。如今，随着房地产行业竞争的加剧，房企纷纷进入到到了精耕细作的“品牌化时代”，市民对参展商的产品设计、促销方式，早已见怪不怪，开发商更需要比拼的是品牌、品质上的创新和出奇制胜的营销路子。那么，在本届房交会上，各个类型的地产商们又是如何围绕“创新”来做文章的呢，且随小编来看一下。

旅游地产 “资产化” 创新值得关注

与传统地产必然回归理性、趋于刚性居住需求，投资价值空间回落的趋势相比，国内不断增长的家庭度假需求，使得旅游地产拥有广阔的前景。

据统计，中国房地产企业综合实力排名前100位的企业，进入旅游地产领域的已经超过三分之二。此外，海航集团、联想控股、华谊兄弟、盛大网络等大批与旅游本无概念关联的企业也纷至沓来，“贴身肉搏”日趋严重。

此次房交会，州市参展楼盘占比约7.9%，其中大理旅游地产项目就占到了10个。如洱海龙湾、苍海一墅、洱海翠湖宾馆、大理王宫、苍山·假日公园，都打出旅游度假牌，除了传统的别墅、酒店公寓等物业外，还把旅游地产的“资产化”创新作为一大卖点，包括通过强调物业的使用价值和使用寿命，通过经营实现作为资产的增值，或者采取售后返租、分时度假、主流产品小型化等形式。这些创新的产权模式虽然可以成为购房者带来可观的利润，但由于相关法律、法规不完善，市场不成熟等原因，多数消费者对这仍持观望态度。

由此可见，2014年，旅游地产步入“大转型”时期后，开发商须拿出更具特色、更细分的产品，并更加注重后期的运营，才能真正吸引购房者，从容应对旅游地产的转型。

商业地产 泛同质化开始革新

从2008年起，伴随城中村改造的进行以及限购条例的颁布，一时之间昆明的商业地产开始出现井喷的状况。按照国际惯例1㎡/人的商业饱和面积计算，未来接近2000万方的商业体量或许早已超出昆明这个城市的商业承载容量。在本届春交会上，其实不难看出，在巨大的市场压力面前，已有相当一部分的开发商开始踏上商业地产方面的创变之路。

比如，“润城”项目就打出了“商业集群化”的牌，希望通过产业链价值增值这一方式寻求全新突破。开发商表示，从微观方面来说，目前写字楼产品同质化较为严重，单纯探讨产品区别其实意义不大。长久以来，昆明的写字楼均是点状分布，而润城此次正是要改变这种格局。通过产业的规模效益，不单将一个行业的上中下游产业集中起来，更要通过这种产业链关系，创造另外一种全新的财富附加价值。

与此同时，在实体商业普遍遭受电商冲击的背景之下，互联网思维浓厚的螺蛳湾中心独辟蹊径，选择与互联网携手前进。据悉，未来螺蛳湾中心将会通过O2O的方式与电商进行嫁接。通过推出螺蛳网、手机app等网络平台，打造一种让消费者既能线上浏览商品，亦能到线下进行体验交易的全新商业模式。

住宅地产 “性价比” 是永远不变的创新

今年的春交会上，地产商的促销花样繁多，“一口价”、婚房、小户型、高赠送等营销手段层出不穷。昆百大·国际派推出了10套特价公寓；兆丰六千城主打一环边环境优势，从最小面积38.89平米的开放式自由空间到80多平米的小户型引得参观者驻足；联想科技城86平米、均价在7000-8000元的小户型住宅在春交会期间也销售火爆。在4号馆013号展位上，历时两个多月，历经前期报展、全民海选、全城海选等环节的“中天世纪·2014我们结婚吧”爱情圆梦大赛启动仪式吸引了不少年轻人驻足围观。

“办会员卡有优惠”这样的营销方式其实并不新奇，但位于七号馆的瀚林澜山办理会员卡获5个点的优惠在春交会期间堪称亮点。在瀚德房地产相关负责人看来，昆明其实是个中产阶层范围很小的城市，所以昆明真正需要的就是刚需盘。基于此，瀚林澜山一直是将刚需楼盘作为主打产品，努力做到真正让利于消费者。

连续三年蝉联中国房地产百强企业的实力集团，携东盟森林、实力心城、苍海一墅、实力壹方城、实力玖如堂、实力理想星城“六盘联动”亮相此次春交会。在为置业者提供全方位购房选择的同时，其现阶段主推项目实力壹方城也在人居品质的创新上赚足了眼球。项目通过房型设计的创新手段，基本实现了“零公摊”，也就是说，加上20-40平米的超高赠送，购房者的实得面积甚至有可能超过户型所标注的建筑面积。

海外地产 低价永久产权催热海外购房

同时期举行的2014北京春季房展，320余海外项目参展再创新高，项目内容、置业信息更全面。业内人士分析，北京春季房展国际展区是目前内地最具规模的海外地产展示平台，已超过香港、新加坡，成为中国投资者置业海外地产交易平台。

无独有偶，境外楼盘参展也成为2014昆明春季房地产交易会的一大亮点。据组委会透露，本次房交会有9家海外地产企业参展，其中泰国地产企业就有7家。房交会才一开幕，伴随着泰国地产企业展位上上演的充满东南亚异域风情的歌舞表演，泰国月光半岛、泰国华欣“悉昙湾”皇家国际旅游度假区等项目悉数亮相。

近几年，因子女教育、社会福利、资产配置及养老规划，国内移民浪潮已备受关注。而泰国经济发展势头颇佳，房地产市场一片蓬勃，海外投资者越来越多。根据世邦魏理仕的研究报告显示，在泰国房地产市场，2013年第一季度，投资者明显增多，新加坡、中国香港和台湾地区的投资者分列在泰国海外投资者的前三位。为满足云南人民的需求，搭建泰国房地产投资平台，泰国房地产商首次亮相昆明房交会。

(本报综合)

楼市观察

住建部决定在全国开展老楼危楼安全排查

近日，浙江奉化一幢建成不到三十年的居民住宅楼坍塌，造成人民生命财产严重损失。鉴于此，住建部日前下发通知，决定在全国开展老楼危楼安全排查。

《通知》明确规定，各级城市及县人民政府所在地的建筑年代较长、建设标准较低、失修失养严重的居民住宅以及所有保障性住房和棚户区改造安置房，都在此次全国老楼危楼的排查范围内。沈阳建筑设计研究院副院长马福生表示，老楼和危楼的概念并不相同。如果按照89年出台的《建筑结构设计规范》划分，老楼大约占建筑物总数的20%，危楼的比例可能连1%都不到。

《通知》还指出，此次将重点检查整体危险的房屋是否已经被拆除，有危险点或局部危险的房屋是否已经采取有效措施解除危险，装饰装修涉及拆改主体结构或明显增加荷载的房屋是否存在安全隐患。同时，还将对保障性住房、棚户区改造安置房等进行重点检查，并依法依规对老楼危楼进行维护。

“这些建筑容易偷工减料，建设中不重视造成危险的状况。这次普查难度是非常大的，量是非常大的，必须要有人用仪器去检测。”知名公共管理学者丁兆林认为，奉化塌楼事件已经敲响了警

钟，住建部全国范围排查问题不仅必要，而且非常紧迫。对普通住户而言，也应该主动发现问题，及时向相关部门汇报，“不仅是政府管理部门，包括每一个居住在这些老楼危楼里的人，也都应该提起警示，不要让这样的事情再次发生，其造成的生命、财产损失，是无法弥补的，所以此时提出排查，太有必要了。”



本地楼市

营销启幕 轰动全城

“金城印象”城市旅游综合体 揭开宾川城市发展新篇章

近日，“金城印象”城市旅游综合体在位于宾川县中心的世纪广场举办了“2014‘金城印象’城市旅游综合体盛世起航大型歌舞晚会暨‘同元会’启动仪式”，云南省知名喜剧明星夏嘉伟作为特邀主持嘉宾与现场近万名观众进行了长达2小时的热情互动，晚会气氛异常热烈。

据了解，本次“金城印象”营销起航活动，早在半个月前就受到了宾川县老百姓的普遍关注。当地人对于“金城印象”城市旅游综合体的开发和建设都十分期待和欣喜，近年来，随着农业和旅游业的发展，宾川逐渐富裕了起来，老百姓也十分期待城市商业、居住、旅游基础设施的完善及更新。因此，从某种意义上讲，“金城印象”也代表了老百姓对城市发展和进步的期待。

“金城印象”作为宾川县当前规模最大、配套功能最全、商业资源最集中、社区品质最高的城市旅游综合体项目，早在规划阶段，就根据宾川城市的未来发展趋势进行了科学性、前瞻性的定位。该项目占地规模近200亩，建筑面积超过60万平方米，将开发建设宾川的城市核心商业功能



区、城市核心居住功能区、城市旅游商务接待功能区，极大改善宾川当地人民群众的生活环境，促进宾川社会、经济、旅游的发展。

从本次晚会现场情况可以获知，“金城印象”城市旅游综合体已经正式进入营销阶段，目前金城印象客户会“同元会”会员招募也已正式启动，会员可持续享受“金城印象”购房置业多重优惠，通过整合集团公司、项目自身商业资源及宾川城市众多消费场所享受更多消费折扣，以积

分的形式对会员进行金额累加并可抵消相关社区内部物业管理费用，以会员升级的形式享受更高同元联盟的尊崇礼遇！并且，据了解，随着“金城印象”营销的正式开展，后续的销售政策及信息还将持续发布，也请各位关注“金城印象”的读者继续关注本报，我们将根据掌握的消息，持续发布相关信息。

详情咨询：0872-7389999
7396666



关注 大理日报 的微信公众平台

微信扫描二维码

或搜索帐号 DLRB_DXCM 关注我们

轻轻一扫 爱上生活

关注 大理日报 微信公众平台

让您的生活更加精彩！

